

Zusammenfassende Erklärung gem. § 10 Abs. 4 BauGB zur Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Eigenheimstandort „Am Hirschwinkel“ der Gemeinde Helbra

Ziel der Aufhebung des Bebauungsplans

Für den Eigenheimstandort „Am Hirschwinkel“ der Gemeinde Helbra liegt seit 1994 ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan Nr. 2) vor. Das Plangebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 11,8 ha war für den Bau von über 100 Einfamilienhäusern in drei Bauabschnitten vorgesehen, von denen ein erster mit 14 Wohnhäusern realisiert wurde.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 „Am Hirschwinkel“ soll auf die weitere Entwicklung eines Wohngebietes verzichtet werden, dessen Bebauung aufgrund seiner überwiegenden Lage in dem FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“ nicht umsetzbar wäre.

Zudem sind die aktuelle Bevölkerungsentwicklung und die damit rückläufige Nachfrage sowie eine Ausweisung an anderen Standorten ausreichend, um den künftigen Bedarf an Wohnbauflächen innerhalb der Verbandsgemeinde zu decken.

Mit der Aufhebung des B-Plans bleibt das Gebiet in seiner derzeitigen Nutzung anteilig als Wohnbaufläche, überwiegend jedoch als mit Kupferschieferhalden durchsetztes Ackerland erhalten.

Für den bereits realisierten Teilbereich erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung von Bauvorhaben und Ergänzungen künftig nach § 34 BauGB als Innenbereich, d. h. eine Bebauung wäre grundsätzlich unter Beachtung des Einfügungsgebotes, des Nachweises der gesicherten Erschließung und weiterer öffentlich-rechtlicher Vorschriften zulässig.

Entsprechend erfolgte auch bereits die Darstellung im in der Zwischenzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra.

Verfahrensverlauf und Abwägungsvorgang

Der Gemeinderat Helbra hat in seiner Sitzung am 15. Februar 2017 beschlossen, das Verfahren zur Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 2 Eigenheimstandort „Am Hirschwinkel“ einzuleiten.

Auf eine frühzeitige Beteiligung wurde verzichtet. Sie erfolgte zum Standort bereits im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans und kann auch für die Aufhebung des Bebauungsplans herangezogen werden.

Die Offenlage des am 4. April 2017 durch den Gemeinderat beschlossenen Entwurfs erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 22. Mai 2017 bis einschließlich 23. Juni 2017. Bekannt gemacht wurde die Auslegung im Amtsblatt „Helbraer Kommunalanzeiger“ Nr. 5/2017 vom 10. Mai 2017. Während der Offenlage wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Mit Schreiben vom 20. April 2017 erfolgte die Beteiligung der ggf. betroffenen Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB. Seitens der beteiligten Behörden gab es allgemeine Zustimmung zur Aufhebung des Bebauungsplans.

Das *Landesamt für Denkmalpflege und Archäologie* wies darauf hin, dass sich auf dem überwiegenden Teil der Flächen Baudenkmale (hier: Kleinhalden) befinden und es sich dabei um eine hochsensible Landschaft handelt. Im nördlichen Teil des Plangebietes wurde darüber hinaus zwischenzeitlich ein archäologisches Kulturdenkmal entdeckt.

Die *obere Landesentwicklungsbehörde* kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei der Aufhebung des Bebauungsplans (in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans) nicht um eine raumbedeutsame Planung handelt und daher eine landesplanerische Abstimmung nicht erforderlich ist. Aus regionalplanerischer Sicht wurden gegen die Aufhebung des B-Planes keine Bedenken geäußert.

Das *Planungsamt des Landkreises* folgt der rechtlichen Einstufung des bebauten Bereiches auf Grundlage des § 34 BauGB. Die vorhandene Bebauung erweckt eindeutig den Eindruck der Geschlossenheit und zeichnet sich durch die Teilnahme an der städtebaulichen Prägung des Bereiches aus. Seitens des *Umweltamtes* gab es keine Bedenken zum Entwurf.

Von den *Versorgungsbetrieben* wurden Hinweise zum Leitungsnetz innerhalb der bebauten Flächen gegeben.

Relevante Umweltauswirkungen und vorgesehene Kompensationsmaßnahmen

Mit der Aufhebung des Bebauungsplans wird auf eine über den bereits realisierten ersten Bauabschnitt hinausgehende Entwicklung verzichtet. Damit entfällt die Zulässigkeit weitere Einfamilienhäuser sowie damit in Verbindung stehender baulicher Anlagen ebenso wie die in diesem Zusammenhang vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan erfolgt eine Eingriffs-Ausgleichs-Betrachtung durch eine flächenmäßige Gegenüberstellung der einzelnen Nutzungstypen für das gesamte Plangebiet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Eingriffe innerhalb des B-Plans nicht vollständig ausgeglichen werden können. Daher wurde zusätzlich die Anpflanzung eines Laubmischwaldes auf einer kommunalen Fläche außerhalb des Gebietes bestimmt.

Es wird davon ausgegangen, dass mit der anteiligen Bebauung, der Gestaltung der Gartenfläche sowie der Anlage der Grünfläche innerhalb des Erschließungsringes die mit den baulichen Maßnahmen verbundenen Eingriffe ausgeglichen wurden, zumal der Biotopwert der in Anspruch genommenen Ackerflächen vergleichsweise gering war.

Im Umweltbericht zur Aufhebung werden der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im Ausgangszustand auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Aufhebung herauszustellen. Anschließend wird die mit der Durchführung der Aufhebung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung dokumentiert und bewertet.

Bei der Betrachtung der Umweltauswirkungen, die aus der Aufhebung des B-Planes zu erwarten sind, wird von den Festsetzungen des B-Planes ausgegangen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Umweltwirkungen der Aufhebung des B-Planes als positiv zu betrachten sind, da negative Erscheinungen und Beeinflussungen auf Natur und Umwelt, die eine weitere Versiegelung und Verdichtungen von Boden, die Vernichtung bzw. Beeinträchtigung (besonders geschützter) Arten und Lebensräume sowie von archäologischen Boden- und Baudenkmalen zur Folge hätten, nicht stattfinden.

Mit der Aufhebung des B-Plans bleibt das Gebiet in seiner derzeitigen Nutzung anteilig als Wohnbaufläche, überwiegend jedoch als mit Kupferschieferhalden durchsetztes Ackerland erhalten.

Für den bereits realisierten Teilbereich erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung künftig nach § 34 BauGB als unbeplanter Innenbereich.

Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans war vorgesehen, das Plangebiet durch verschiedene Grünflächen zu strukturieren und die geschützten Biotopie miteinander zu verbinden. Die negativen Einflüsse, die mit der Bebauung und der damit eingehenden Versiegelung der Fläche verbunden sind, könnten durch diese Bepflanzungen jedoch nicht aufgewogen werden.

Der Gemeinderat der Gemeinde Helbra hat die Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 2 Eigenheimstandort „Am Hirschwinkel“ am 2017 als Satzung beschlossen.